urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

Parágrafo 1: En los Planes Maestros de Equipamientos se podrán ajustar los índices de construcción y ocupación a los cuales deberán sujetarse las intervenciones y la construcción de nuevas edificaciones de uso dotacional. Los retrocesos, empates, voladizos, patios y antejardines se regirán por las definiciones contenidas en el presente decreto o en el plan parcial cuando éste se requiera.

Parágrafo 2: En las UPZ, los Planes Maestros, los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal se podrán precisar o ajustar la edificabilidad permitida y/o la densidad resultante en un determinado sector, sin superar los topes establecidos, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.

Parágrafo 3: Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Nota: Así mismo el predio correspondiente al lote de código 0065253214 se encuentra en una zona de **amenaza por inundación de categoría media.**

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LOS INMUEBLES

5.1 Generalidades

El barrio El Chanco 1, donde se localiza el bien objeto del presente informe, se encuentra ubicado en la localidad séptima (9) Fontibón de la ciudad de Bogotá.

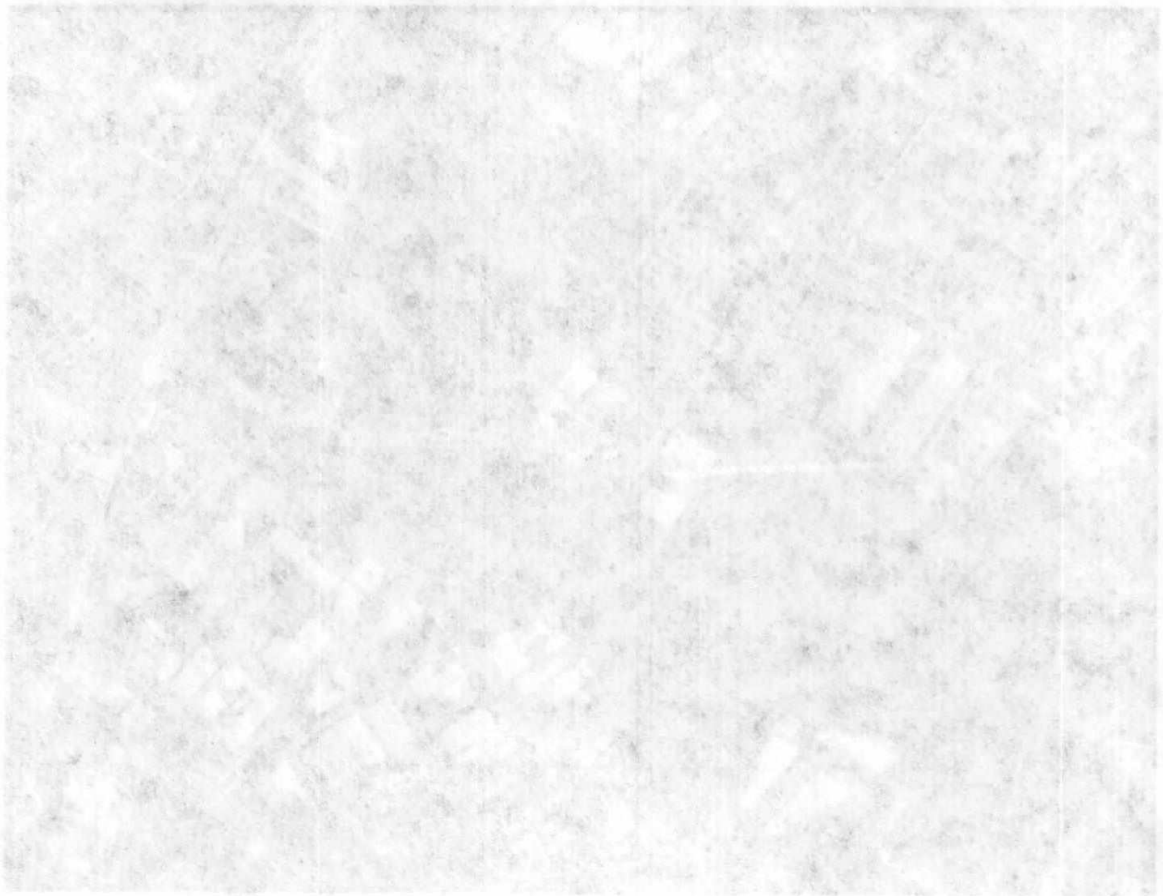


Fuente: Google earth

5.2 Áreas

De acuerdo con la documentación suministrada, el inmueble objeto de avalúo cuenta con las siguientes áreas:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
Área de terreno	3.528,72
Área construida	3.525,24



Nota 1: La información registrada en el cuadro anterior para el terreno fue extractada del certificado de tradición y libertad suministrado, para el área construida fue extractada de la certificación catastral suministrada, esto teniendo en cuenta que el área construida se encuentra legalizada mediante declaraciones de construcción anotación No. 7 del certificado de tradición y libertad.

Nota 2: Teniendo en cuenta que la Secretaria de Educación proporciono el plano de la bodega, plano realizado por Observar Ltda, de fecha septiembre de 2010, Se realizaron los cálculos de las áreas construidas discriminadas así:

Descripción áreas construidas discriminadas según plano.

DESCRIPCIÓN	ÁREA M^2
Área bodega	2.196,12
Área oficinas	2.310,98
Área portería	8,37

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área cerramiento	255,06 ml
Zona dura	1.206,18 m^2

Nota 3: Teniendo en cuenta que las áreas construidas se encuentran identificadas en metros cuadrados y dado a que el área del cerramiento se encuentra calculada en metros lineales, se realizó la conversión de las áreas del cerramiento de metros lineales a metros cuadrados, identificando así que el cerramiento cuenta con un área de 255,06 Ml y realizando la conversión arroja un área de 63,76 m^2.

DESCRIPCIÓN	ÁREA M^2
Área construida total incluyendo cerramiento	**4.579,23**

5.3 Frente sobre vías

El inmueble a valorar cuenta con doble frente sobre, uno por el cual se accede sobre la carrera 116 y otro sobre la calle 14 B vías secundarias del sector.

5.4 Topografía

El lote donde se localiza el inmueble a valorar presenta topografía plana y localización esquinera en la cuadra.

5.5 Forma

El terreno donde se construyó el inmueble a valorar, es de forma regular.

5.6 Características Constructivas

5.6.1 Vetustez

De acuerdo con su diseño y acabados el inmueble donde se localiza las áreas a valorar tiene una vetustez de cuatro (4) años aproximadamente.

5.6.2 Número de Pisos

Tres (3) pisos de altura.

5.6.3 Estado de Conservación

Bueno, no requiere de reparaciones de importancia.

5.6.4 Uso Actual

En la visita de inspección ocular, se evidencio que presenta uso de bodegaje, allí se utilizan estas áreas para archivo general de la secretaria de Educación.

5.6.5 Racionabilidad del Diseño

Se considera bueno, teniendo en cuenta que, presenta buena distribucion, iluminacion natural y amplias areas sociales, acorde con la actividad que se desarrolla en su interior.

5.7 Dependencias

Se trata de una bodega industrial para uso de almacenamiento, distribuida así:

Primer piso: Portería con baño, zona dura (área de descargue), amplia área de almacenamiento, 2 baterías de baños y bodega de aseo.

Segundo piso: Área de cafetería, 2 baterías de baños, área libre de almacenamiento y área de mezanine con un baño.

Tercero: Área de almacenamiento, 5 áreas de oficinas privadas con dos baños, área de capilla y 4 baterías de baños.

5.8 Servicios Públicos

El inmueble materia del presente estudio cuenta redes de servicios publicos basicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefonica, y tiene cobertura de servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

5.9 Especificaciones Constructivas y Acabados

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
Cimentación	Tradicional con cavas en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Cubierta	Teja traslucida y placa concreto.
Entrepisos	Placa de concreto aligerada.
Fachada	Ladrillo a la vista.
Cielo raso	Convencional – placa concreto, drywall y sonocor sobre perfileria en aluminio.
Pisos	Baldosa ceramica, porcelanato, cemento afinado y madera laminada.
Cocina	Tipo integral, con enchape parcial en muros, mesón enchapado y lavaplatos en acero inoxidable.
Baños	Cuenta con baterias de baños en el primer, segundo y tercer piso tipo convencional con orinales en los baños para hombres.
Acabados baños	Pisos y muros enchapados en baldosa cerámica, aparatos sanitarios con dotacion gama media.
Acabados muros	Pañetados y pintados, ladrillo a la vista.
Carpintería madera	Puertas internas de algunos baños.
Carpintería metálica	Puerta de acceso, ventanas, barandas escaleras y marcos de puertas y puertas internas.
Remodelaciones	Realizadas para la adecuación de las estanterías para las áreas de almacenamiento.
Otros	Cableado estructurado y red contraincendios.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

6.1 La localización general del inmueble objeto de avalúo, el cual cuenta con frente sobre vía secundaria del sector, situado en un área industrial y residencial.

6.2 Se trata de un inmueble localizado sobre vía secundaria del sector, catastralmente y jurídicamente la dirección de localización es Calle 14 B No. 114 B – 30, no obstante esta dirección no existe, la dirección en la cual se encuentra el predio es Carrera 116 No. 14 B - 30.

6.3 La localización específica del inmueble en el barrio El Chanco 1 de la localidad de Fontibón, colindando su parte posterior con el denominado meandro del Say, zona de amenaza por inundación del rio Bogotá.

6.4 Las características físicas del inmueble y lo que representan para su comercialidad, tales como cabida superficiaria, frente sobre vías, configuración, topografía, ubicación dentro del sector entre otras, así mismo se identificó que existe una cantidad ofertas considerables de inmueble en renta de similares condiciones.

6.5 Se trata de un inmueble el cual presenta adecuaciones en su interior para instalar la estantería adecuada para el almacenamiento documental de la secretaria de educación.

6.6 De acuerdo a la información suministrada en el momento de la visita la estructura (estantería) localizada en el área de bodegaje es de propiedad de la Secretaria de educación y no hace parte integral del predio.

6.7 De acuerdo a información suministrada en el momento de la visita el inmueble presenta declaraciones de construcciones hace 4 años aproximadamente.

6.8 El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

6.9 El avalúo comercial practicado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a

pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del inmueble.

6.10 El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

6.11 Se consultaron las estadísticas de las diferentes firmas y de algunos de sus miembros, sobre operaciones de venta, arriendos y avalúos recientes en el sector.

6.12 Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado por RT Consultores Inmobiliarios y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

6.13 En ningún caso RT Consultores Inmobiliarios., puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

7. METODOLOGÍA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0762 del 23 de octubre de 1998y Resolución Reglamentaria N° 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 2649 de Diciembre 29 de 1993 por el cual se Reglamenta la Contabilidad en General y se Expiden los Principios o Normas de Contabilidad Generalmente aceptados en Colombia, se aplicó la siguiente metodología valuatoria:

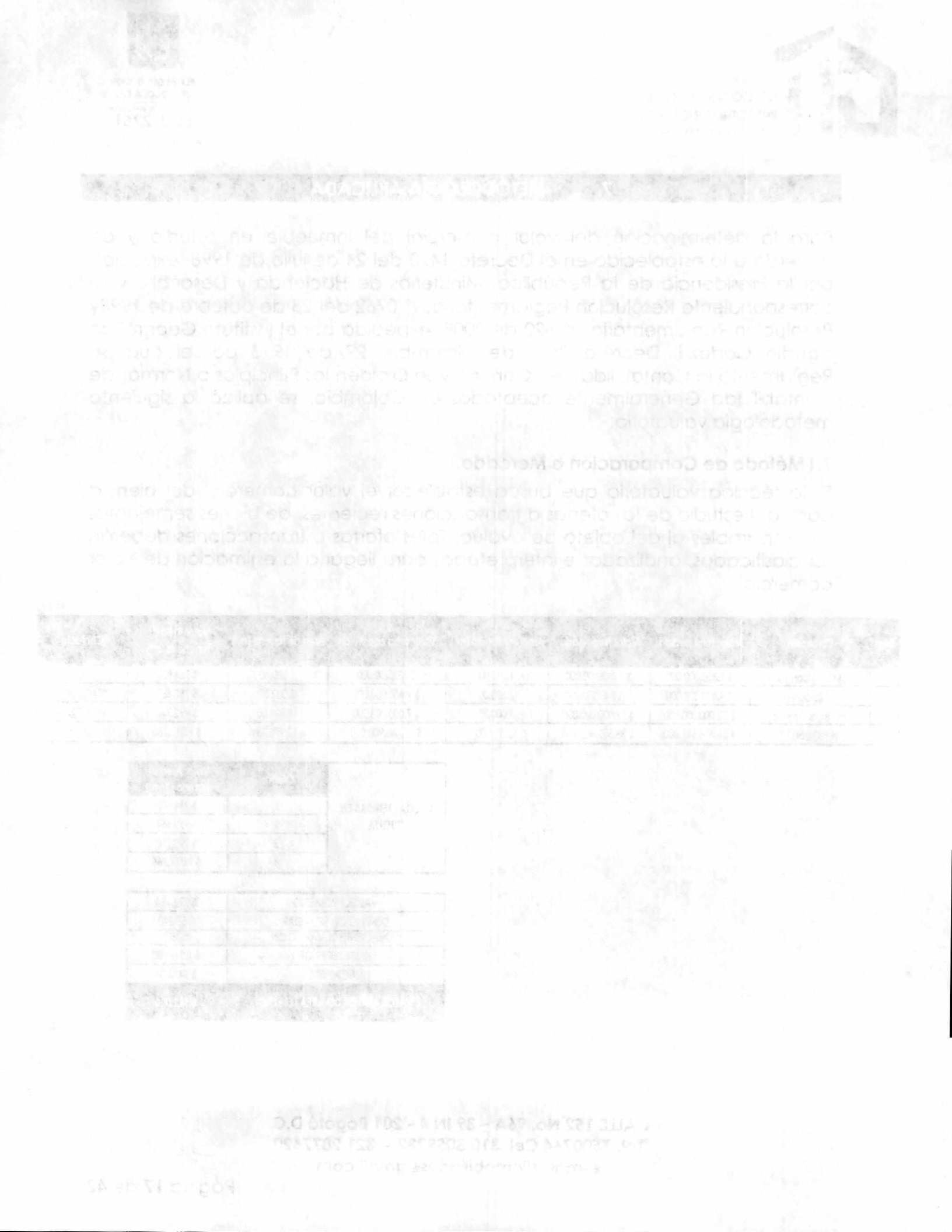
7.1 Método de Comparación o Mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Item	Ubicación	Valor Total pedido	Valor Negociado	Área construida (m²)	Valor área construida	Área de terreno (m²)	Valor Area de terreno ($/m²)	Contacto
1	kr 96 g con 16	$ 1.850.000.000	$ 1.813.000.000	1.260,00	$ 655.200.000	1.200,00	$ 964.833	3115672453
2	kr 126 con 16	$ 4.600.000.000	$ 4.508.000.000	3.300,00	$ 1.650.000.000	3.000,00	$ 952.667	3115672453
3	cl 18 con kr 96 c	$ 22.000.000.000	$ 19.800.000.000	7.000,00	$ 7.000.000.000	12.894,00	$ 992.710	3115672453
4	kr 130 con 17	$ 35.316.511.000	$ 33.550.685.450	23.114,00	$ 19.646.900.000	12.972,78	$ 1.071.766	3108529218

	Ofertas	Valor Area de terreno ($/m²)
OFERTAS TENIDAS EN CUENTA	1	$ 964.833
	2	$ 952.667
	3	$ 992.710
	4	$ 1.071.766

VALOR PROMEDIO	$ 995.494
DESVIACION ESTANDAR	$ 53.540
COEFICIENTE DE VARIACION	5,38%
LIMITE SUPERIOR	$ 1.049.033
LIMITE INFERIOR	$ 941.954
VALOR ADOPTADO AREA TERRENO	$ 942.000



7.2 Método de Costo de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

7.3 Justificación del Valor

DESARROLLO METODOLOGIA DE COSTO DE REPOSICIÓN

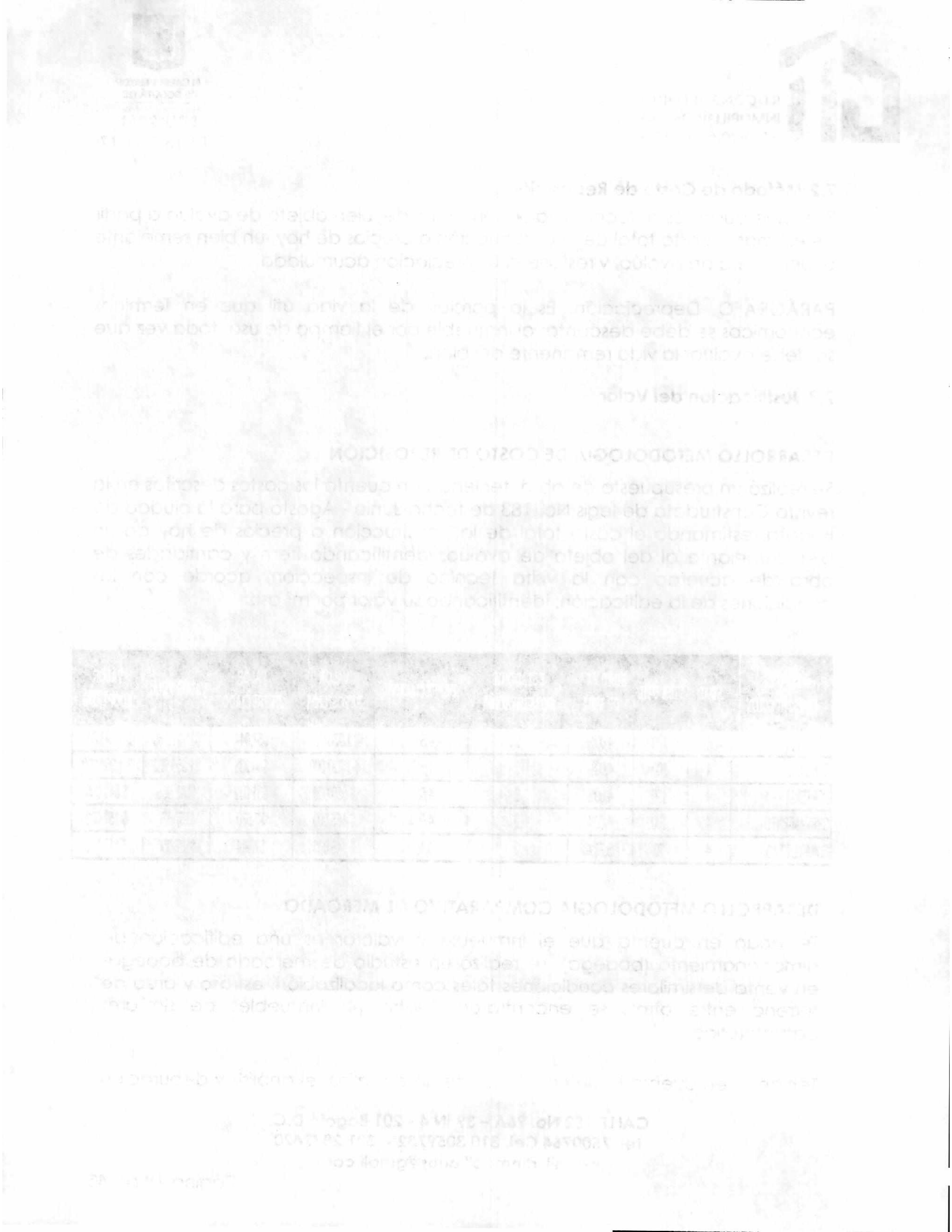
Se realizó un presupuesto de obra, teniendo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata de legis No. 183 de fecha Junio - Agosto para la ciudad de Bogotá, estimando el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, identificando ítem y cantidades de obra de acuerdo con la visita técnica de inspección, acorde con las condiciones de la edificación, identificando su valor por m² así:

TIIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BODEGA	4	100	4,00%	2	4,56%	$ 1.250.000	$57.044	$1.192.956	$ 1.193.000
OFICINAS	4	100	4,00%	2	4,56%	$ 1.320.000	$60.238	$1.259.762	$ 1.260.000
PORTERIA	4	100	4,00%	2	4,56%	$ 680.000	$31.032	$648.968	$ 649.000
CERRAMIENTO	4	100	4,00%	2	4,56%	$ 165.000	$7.530	$157.470	$ 157.000
ZONAS DURAS	4	70	5,71%	2	5,48%	$ 145.000	$7.944	$137.056	$ 137.000

DESARROLLO METODOLOGIA COMPARATIVO DE MERCADO

Teniendo en cuenta que el inmueble a valorar es una edificación de almacenamiento (bodega), se realizó un estudio de mercado de bodegas en venta de similares condiciones tales como localización, estrato y área de terreno entre otras, se encontraron cuatro (4) inmuebles de similares características.

Teniendo en cuenta lo anterior se procedió a realizar el análisis y depuración



de las ofertas de mercado encontradas, constatando que las ofertas cuentan con áreas construidas.

De acuerdo a lo anterior se procedió a desarrollar la metodología identificando el valor más probable de la construcción, para así descontar este del valor de las ofertas, e identificar el valor por metro cuadrado del lote de terreno, adicionalmente teniendo en cuenta lo anterior y dado a que el inmueble a valorar es un inmueble esquinero y se localiza en un área de amenaza categoría media por inundación, el comité técnico determino adoptar el valor del límite inferior arrojado en el desarrollo de la metodología y que aproximando a miles nos arroja un valor a adoptar por m² de terreno de **$ 942.000**.

DESARROLLO OBTENCION VALOR DE RENTA

Teniendo en cuenta que el inmueble a valorar es una bodega industrial, y dado a las costumbres mercantiles para este tipo de inmuebles, se determinó que el valor de renta asciende al 0,8/100 del valor comercial, del inmueble es decir $72.532.667 que calculándolo sobre el área construida del inmueble (4.579,23 m²) nos arroja una valor por m² de renta de $15.839 y que aproximando este valor nos da un valor a adoptar por metro cuadrado de renta de **$ 15.800.**

8. AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 116 No. 14 B - 30
EL CHANCO 1
FONTIBON

Descripción	Un.	Dimensión area en m²	Valor por C/m²	Avalúo Técnico
Area de terreno	m²	3.528,72	$942.000	$3.324.054.240
Area construida				
Área Bodega	m²	2.196,12	$1.193.000	$2.619.971.160
Área oficinas	m²	2.310,98	$1.260.000	$2.911.834.800
Área porteria	m²	8,37	$649.000	$5.432.130
Cerramiento	ml	255,06	$157.000	$40.044.420
Zona dura	m²	1.206,18	$137.000	$165.246.660
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$ 9.066.583.410

SON: NUEVE MIL SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 1 de Diciembre de 2017

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente

JOHANNA ANGELICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
R.N.A.P 0414-06
R.N.A. 10-123944 S.I.C
R.N.A. 13-194215 S.I.C

RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A.P 0319-07
R.N.A. 10-105082 S.I.C

9. AVALÚO DE RENTA

CARRERA 116 No. 14 B - 30
EL CHANCO 1
FONTIBON

Descripción	Un.	Dimensión area en m²	Valor por C/m²	Avalúo de Renta
Area construida	m²	4.579,23	$15.800	$72.351.834
TOTAL AVALÚO COMERCIAL DE RENTA				$ 72.351.834

SON: SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 1 de Diciembre de 2017

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente

JOHANNA ANGELICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
R.N.A.P 0414-06
R.N.A. 10-123944 S.I.C
R.N.A. 13-194215 S.I.C

RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A.P 0319-07
R.N.A. 10-105082 S.I.C

CANON 2018 → 86'098.682=
(7 meses)
TOTAL NUEVO
$602'690.774=

10. ANEXOS

a. **Anexo Plano de localización**

b. **Anexo Fotográfico**

c. **Anexo Norma Urbana**

d. **Anexo Certificación Estrato**

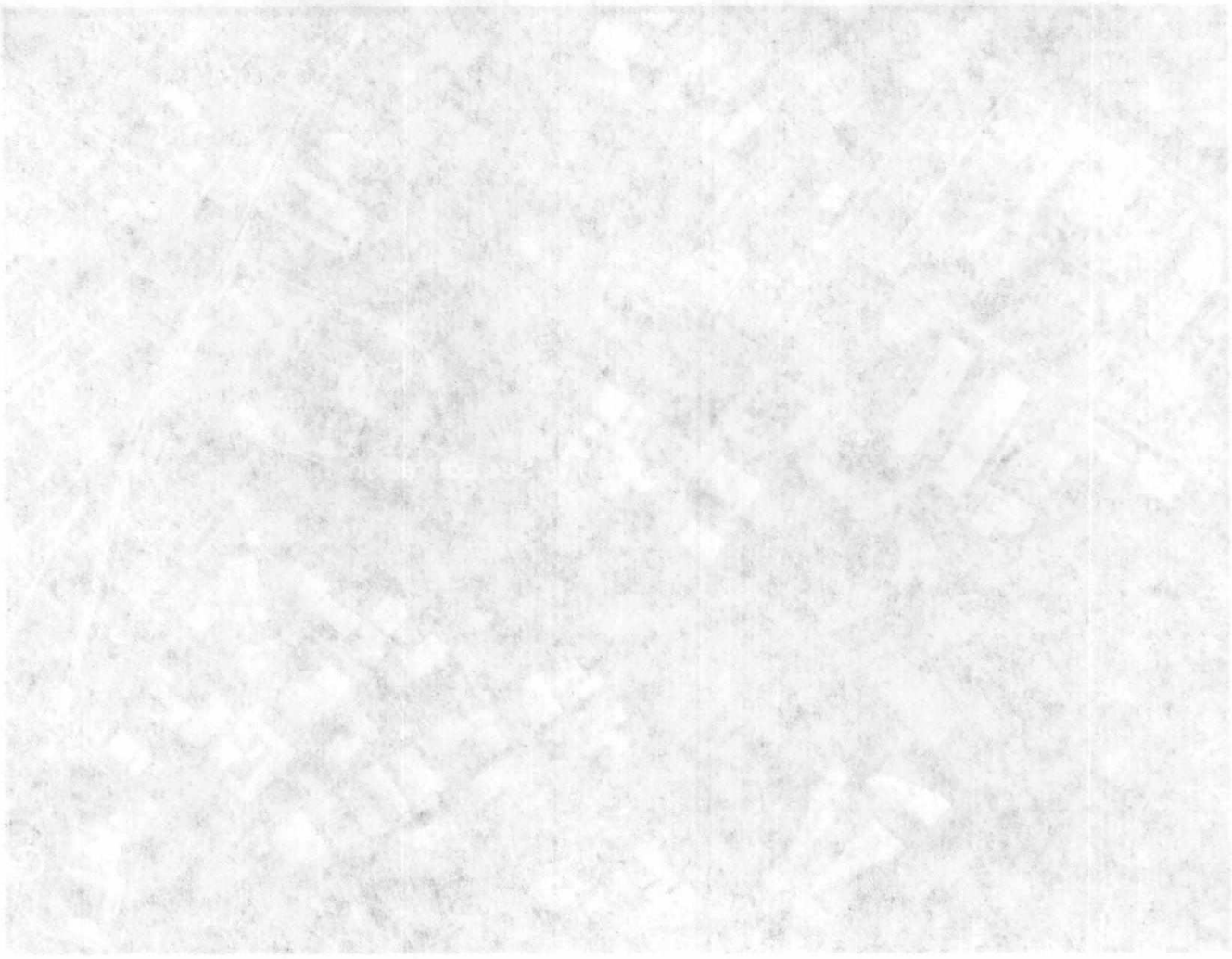
e. **Anexo Documentos Jurídicos**

f. **Anexo Certificaciones SIC**

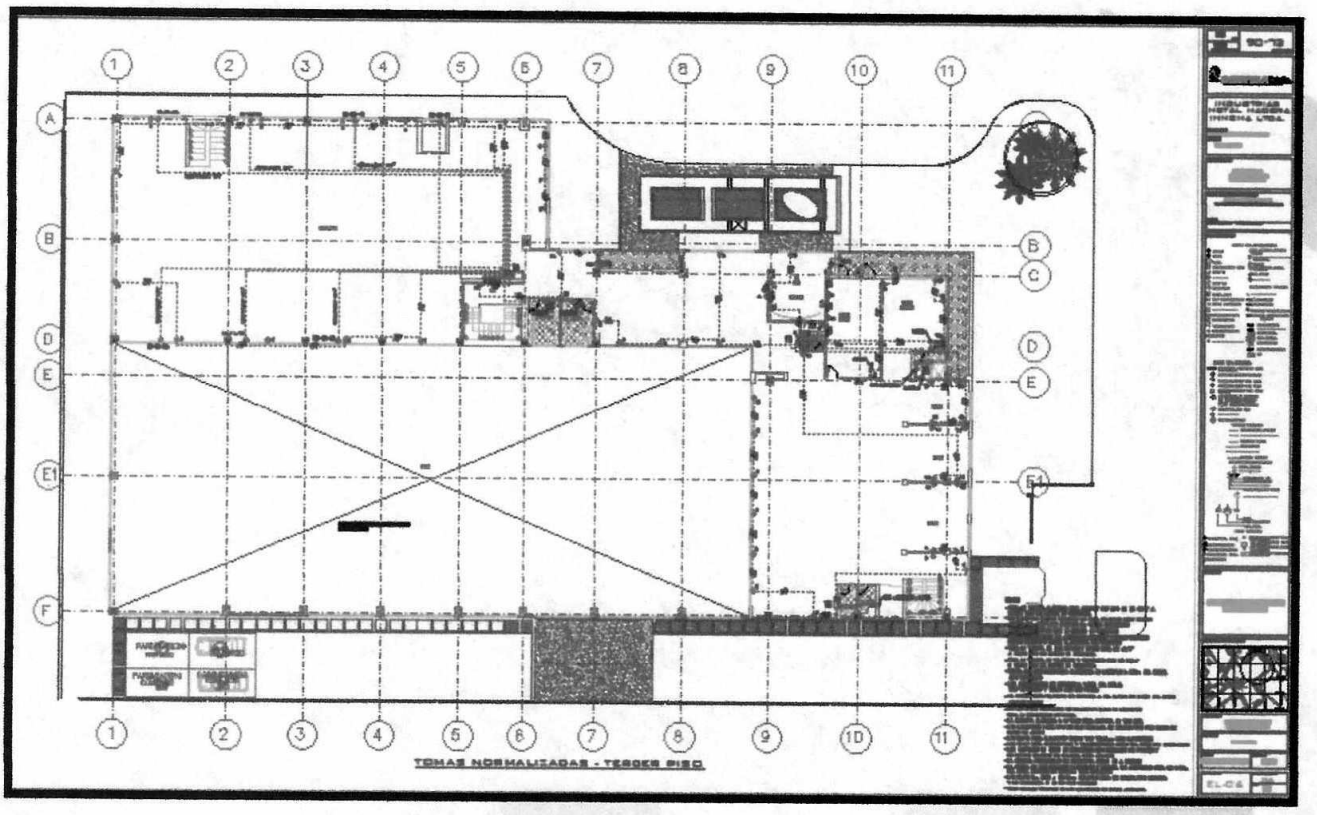
10.1 Plano de Localización



Fuente: Google earth.



Plano de áreas



10.2Registro Fotográfico

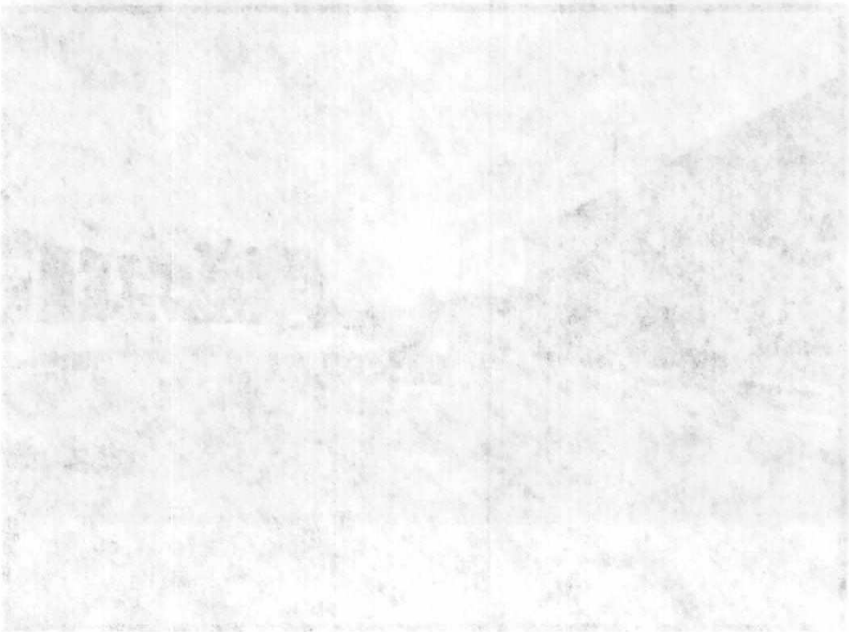
1. VÍA DE ACCESO CARRERA 116



2. VIA DE ACCESO Y SECTOR CALLE 14 B





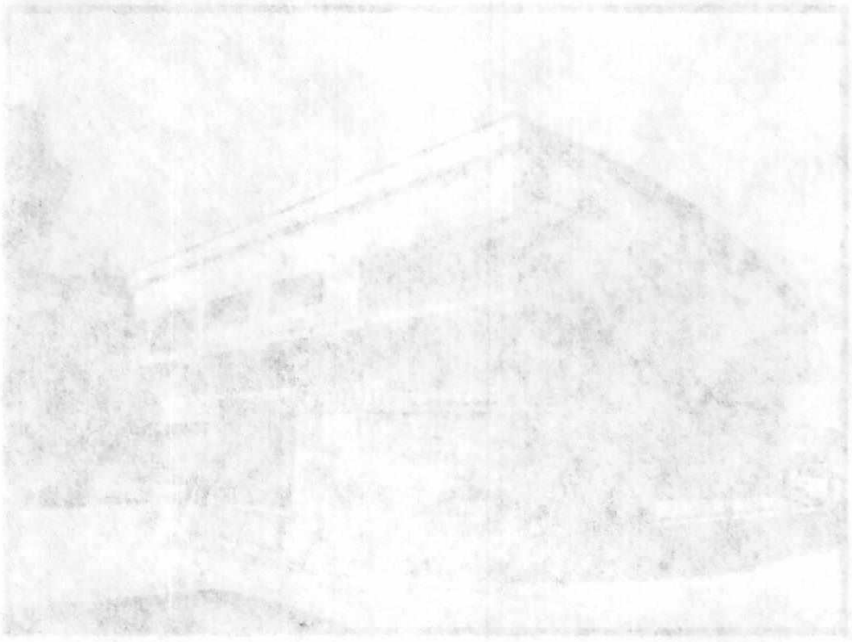


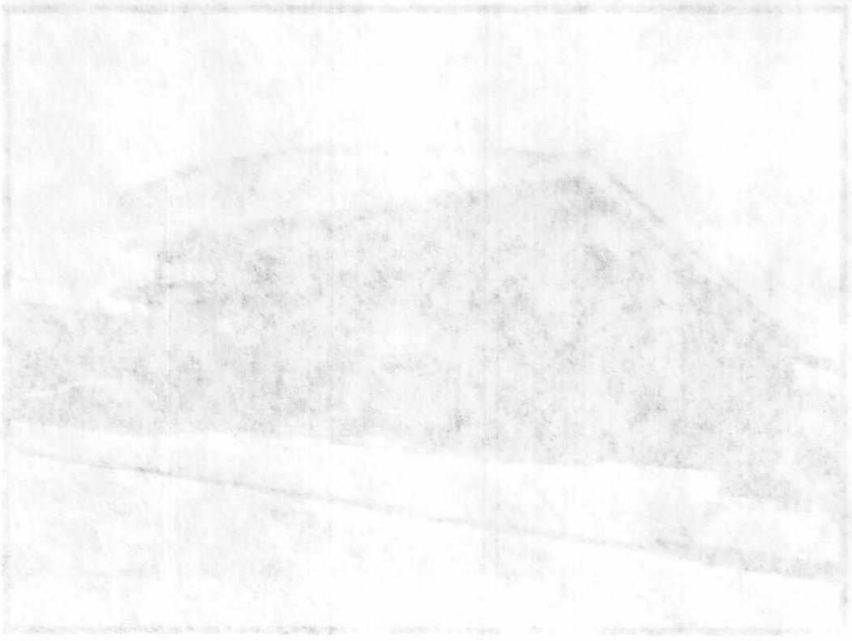
3. VISTA GENERAL FACHADA



4. FACHADA





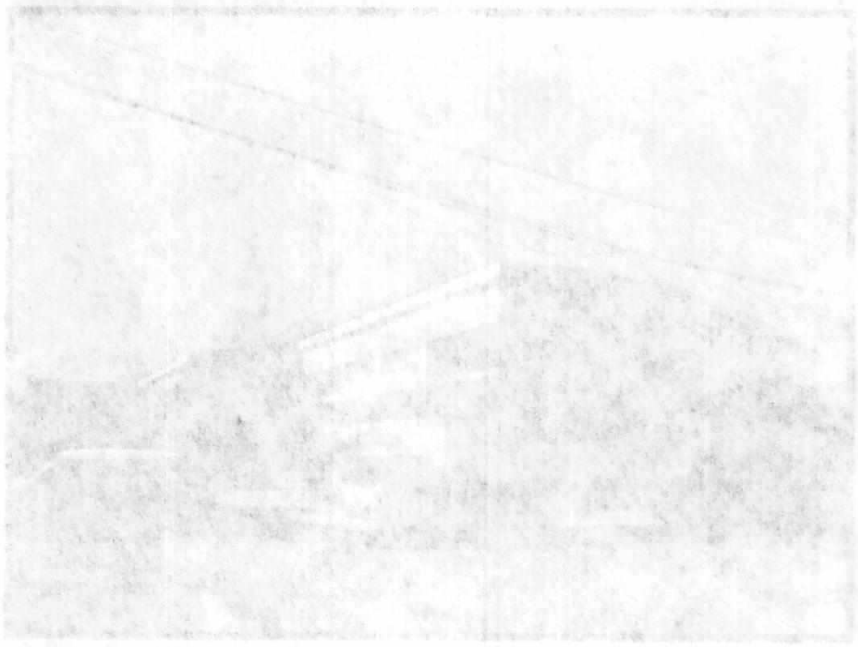


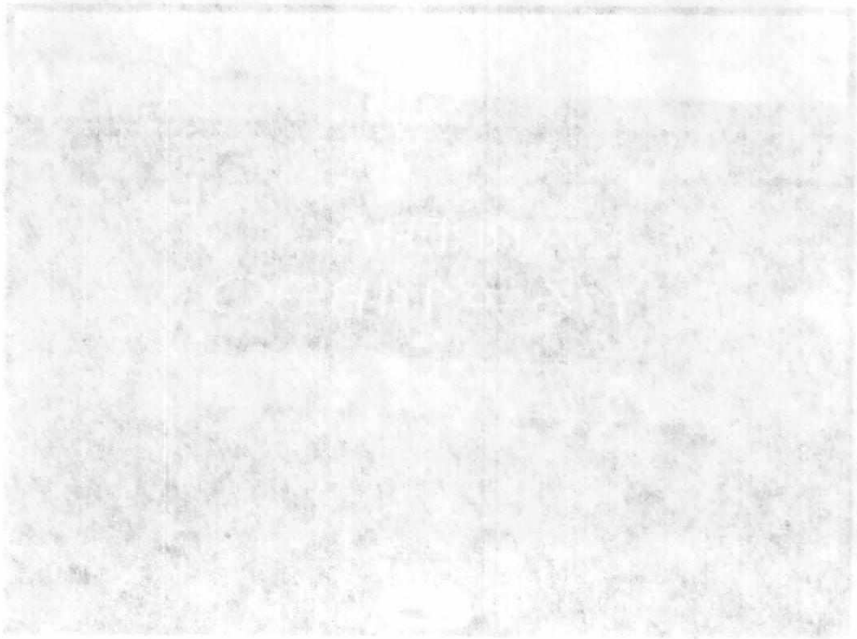
5. VISTA GENERAL



6. IDENTIFICACION





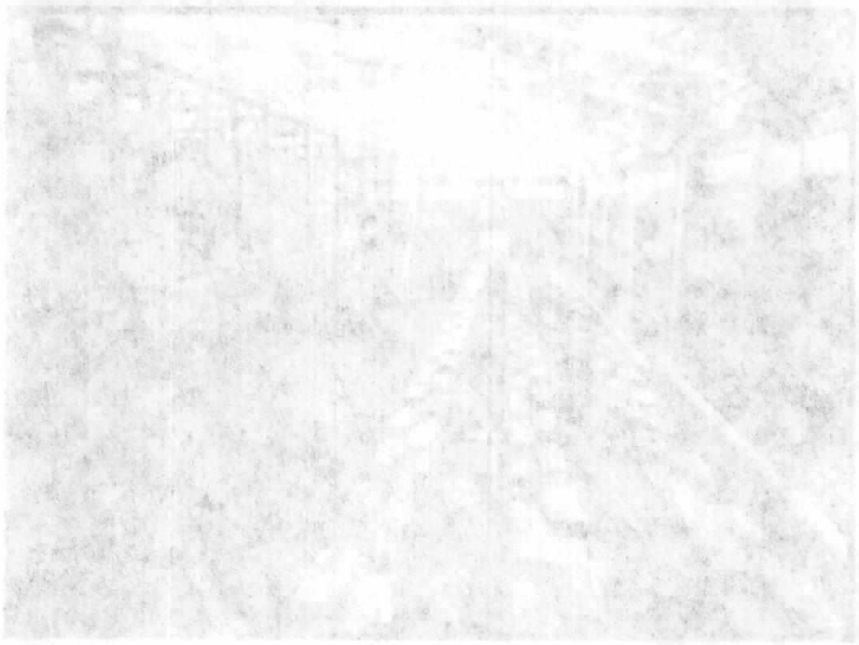


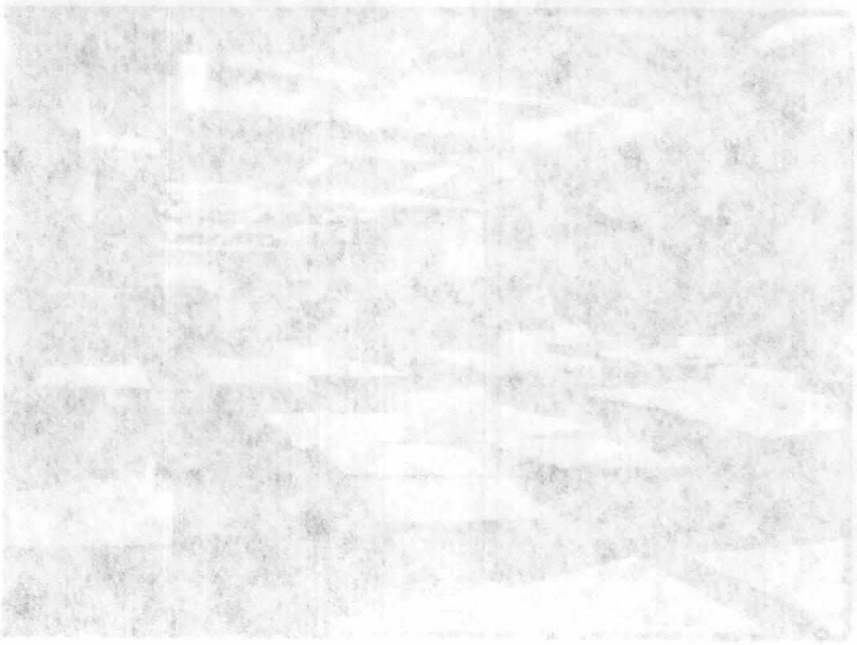
7. VISTA GENERAL AREA ALMACENAMIENTO



8. AREA BODEGA







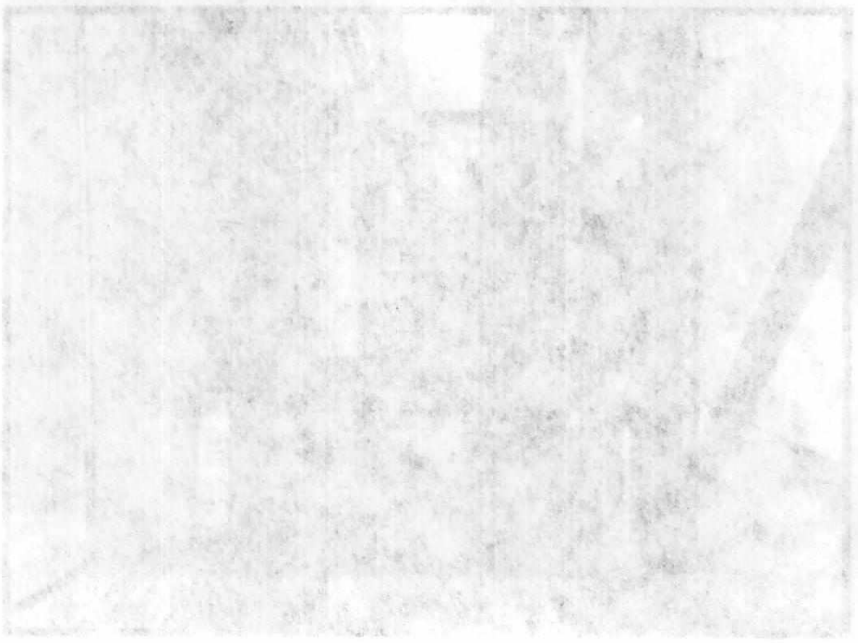
9. AREA BODEGA



10. VISTA GENERAL





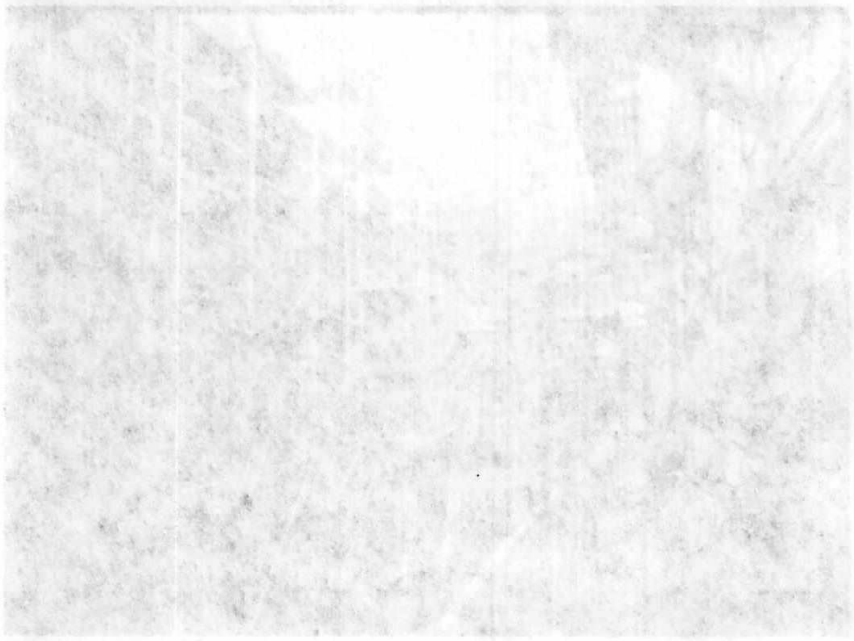


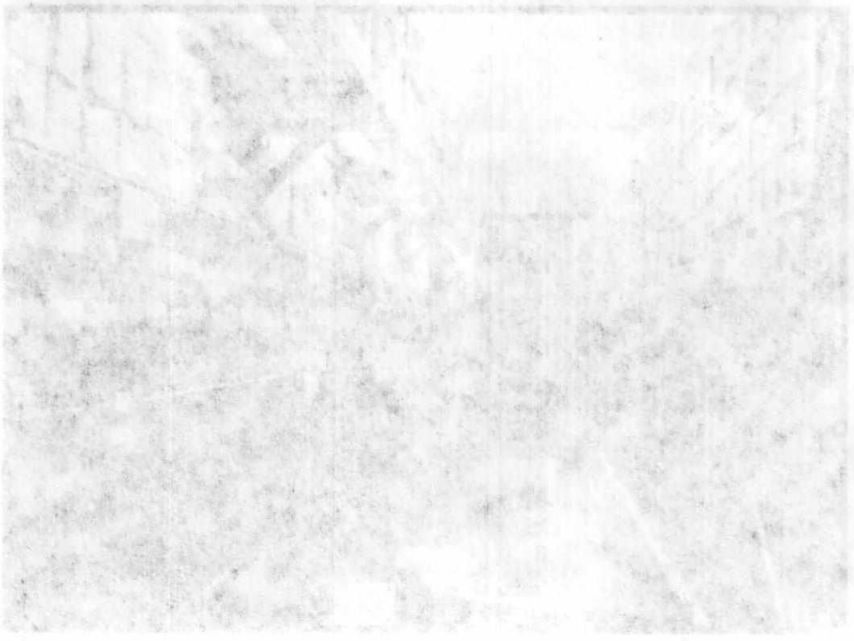
11. VISTA GENERAL



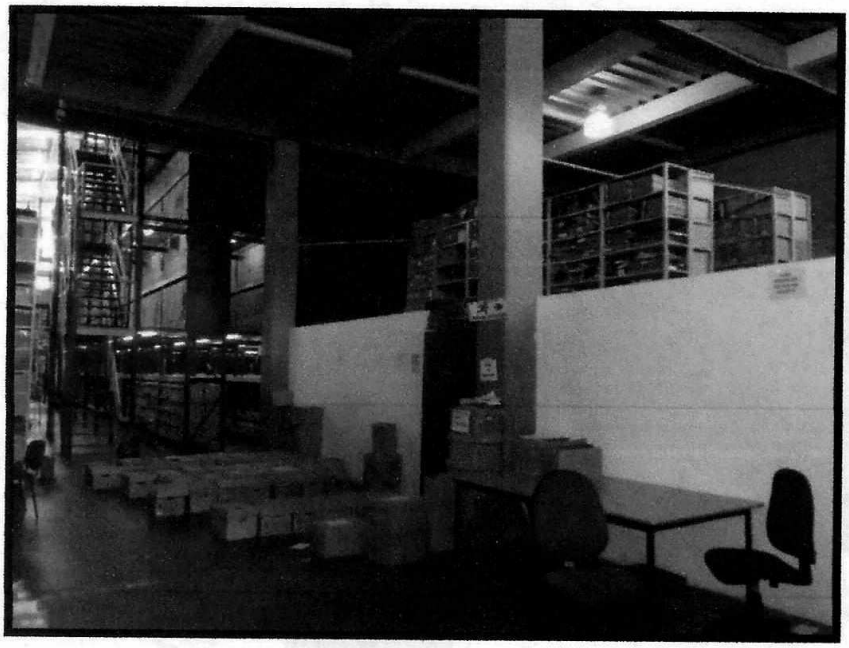
12. VISTA GENERAL





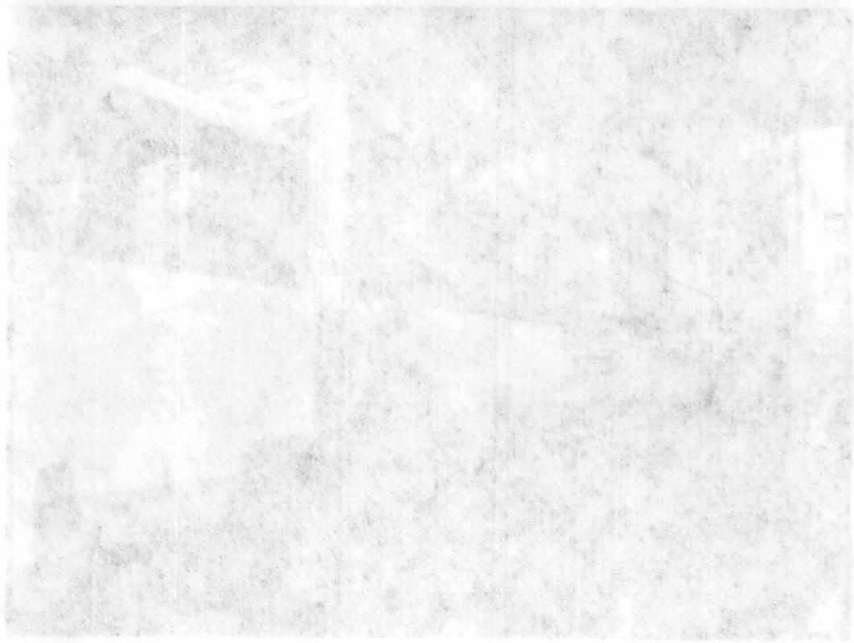


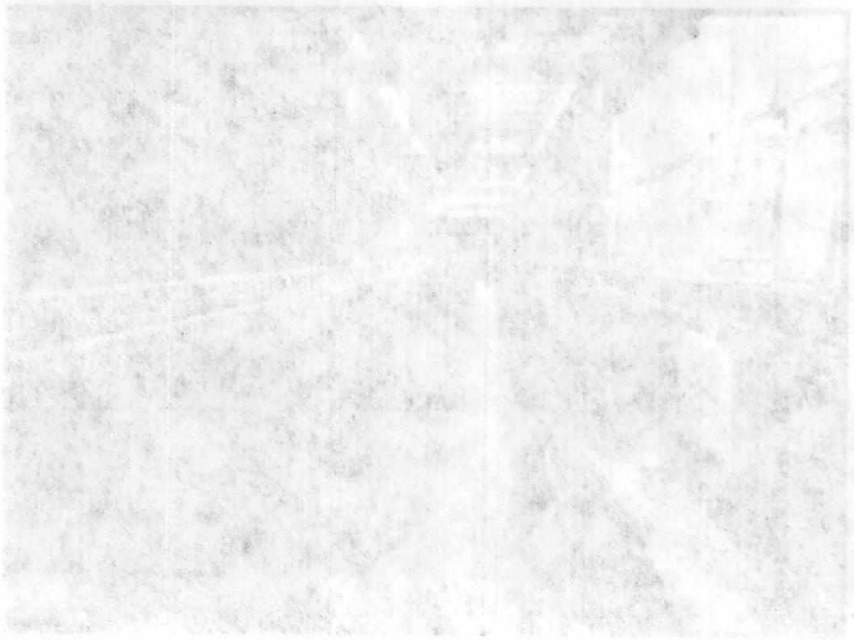
13. VISTA GENERAL



14. VISTA GENERAL







15. BAÑOS



16. VISTA GENERAL

